

# Textliche Festsetzungen

## Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Industriegebieten sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2 In den Industriegebieten sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.3 In den Industriegebieten sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.4 In den Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig. Kioske für Waren des täglichen Bedarfs sind ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

## Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

- 2.1 In den Industriegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Das gilt nicht für die Flächen zwischen den Punkten A-B-C-D-F-G-H, I-J-K-L-M-N und L-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-A2 (Schutzbereich der 110 kV-Stromleitungen). (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

## Verkehrsflächen

- 3.1 In den öffentlichen Grünflächen westlich und östlich des Schwarzen Weges ist die Anlage von maximal zehn Grundstückszufahrten mit bis zu jeweils 15 m Breite zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 4.1 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "d" ist als Sukzessionsfläche mit in Gruppen angeordneten niedrigen heimischen Gehölzen (bis 3 m Höhe) auf bis zu 20 % der Fläche zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "b" ist als extensive Wiese zu entwickeln. Auf bis zu 20 % der Fläche sind unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes in Gruppen angeordnete heimische Gehölze zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 5.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "a" ist als naturnahe Wiese anzulegen. Dazu ist eine Einsaat mit Wiesengräsem und Kräutern vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "c" ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Auf 20 % der Fläche sind unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes in Gruppen angeordnete heimische Gehölze zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.3 In den Industriegebieten ist pro angefangener 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 5.4 können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.4 In den Industriegebieten sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je acht Stellplätze ist ein standortgerechter großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Eine Zusammenfassung zu Baumgruppen ist zulässig. Für Stellplatzflächen, die in den Flächen zwischen den Punkten A-B-C-D-F-G-H, I-J-K-L-M-N und L-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-A2 (Schutzbereich der 110 kV-Stromleitungen) liegen, gilt, dass dort je acht Stellplätze eine Pflanzfläche in der Größe von mindestens 5 m<sup>2</sup> anzulegen und mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- 6.1 Die Fläche mit der Bezeichnung "d2" ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Eigentümer der Masten für Hochspannungsleitungen sowie für den Träger, der für die Entwicklung und Pflege der Fläche "d" zuständig ist, zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.2 Die Fläche mit der Bezeichnung "d3" ist mit einem Geh- und Fahrrecht mit einer Mindestbreite von 4,0 m für die Eigentümer der Masten für Hochspannungsleitungen zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- 7.1 In den Industriegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, "Geräuschkontingenterung" weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschritten werden:

Teilflächen	LEK, tags	LEK, nachts
GI 1	65 dB	54 dB
GI 2	65 dB	54 dB
GI 3	63 dB	52 dB
GI 4	63 dB	52 dB
GI 5	63 dB	52 dB
GI 6	63 dB	52 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

## Örtliche Bauvorschriften

- 8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die nicht mit den baulichen Anlagen verbunden sind oder die über den First hinausragen, werden, sofern größer als 3 m<sup>2</sup>, als "Großflächentafeln" bezeichnet und sind nicht zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind ebenfalls unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 9 BbgBO)

## 9. Einteilung Straßenverkehrsflächen

- 9.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## 10. Aufschiebend bedingte Festsetzungen

- 10.1 Auf der nachrichtlich übernommenen Bahnfläche in der Nebenzeichnung (Flurstück 47/1) ist die bauliche und sonstige Nutzung dieser Fläche im Sinne der Bestimmungen dieses Bebauungsplans als Industriegebiet GI 1 und GI 2, als private Grünfläche "b" für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, als Fläche für Wald sowie die Festsetzung eines Mittelspannungskabels bis zur Freistellung von Betriebszwecken nach § 23 AEG unzulässig. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

# Nachrichtliche Übernahmen

## Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde.

## Planfestgestellte Bahnflächen

Das Flurstück 47/1 ist vorbehaltlich der Freistellung von Bahnbetriebszwecken als Bahnfläche gewidmet.

## Ausgleichsmaßnahmen Planfeststellung B 101n und L 793

Die im Plangebiet liegenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen mit der Bezeichnung A-H aus der Planfeststellung für die B 101n und die L 793 werden nachrichtlich übernommen.

## Geschützte Biotope

Auf dem Flurstück 417 befindet sich ein gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes geschütztes Biotop (Fläche mit der Bezeichnung "Sandtrockenrasen").

## Hinweise

### Verwendung heimischer Gehölzarten

Bei Pflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 26. August 2004 (ABl. Nr. 43 vom 3. Nov. 2004, S. 825 ff.) in Tabelle 1 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburgs zu verwenden.

### Kampfmittelverdachtsfläche

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich.

### Geodätische Festpunkte

Im Plangebiet liegen ggf. geodätische Festpunkte. Auf der Grundlage des Gesetzes über das Geoinformations- und amtliche Vermessungswesen im Land Brandenburg vom 27. Mai 2009 sind diese Festpunkte zu erhalten. Sollte der Erhalt der Festpunkte nicht sichergestellt werden können, ist die Verlegung der entsprechenden Festpunkte zu beantragen.

### Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den zukünftigen Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Verpflichtungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) zu beachten.

### Flughafen Berlin Brandenburg: Fluglärm

Das Plangebiet liegt im Bereich von Flugrouten des Flughafens Berlin Brandenburg (BER). Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Es wird empfohlen, den Schallschutz für Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 / VDI 2719 zu dimensionieren.

### Flughafen Berlin Brandenburg: Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin Brandenburg (BER). Grundlage für diese Einstufung ist der Planfeststellungsbeschluss "Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld" vom 13.08.2004 mit seinen laufenden Änderungen und Ergänzungen. Innerhalb des Bauschutzbereiches sind alle Bauwerke als Luftfahrthindernisse anzusehen. Luftfahrthindernisse sind nach §§ 12 ff. LuftVG genehmigungspflichtig. Die Bauaufsichtsbehörden dürfen Baugenehmigungen für die Errichtung oder Änderung solcher Bauwerke nur dann erteilen, wenn die Luftfahrtbehörde dem vorher ausdrücklich zugestimmt hat.

### Einsichtnahme in die DIN 45691

Die DIN 45691 wird im Stadtplanungsamt Ludwigsfelde zur Einsichtnahme bereitgehalten.